

Referat af bestyrelsesmøde den 30. september 2025, kl. 16.00, Vandrehjemmet, Esbjerg.**Deltagere:**

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Gunnar Sørensen, Bernd Kjelland og Alex Alminde.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lars D. Juhre og Susanne Zoëga.

Forretningsfører Lars D. Juhre bød velkommen til mødet.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelse fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab for boligorganisationen og den enkelte afdeling, revisionsprotokol og budget, herunder fordeling af vederlag.
3. Nybyggeri/renovering.
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
5. Udlejningssituationen.
6. Skal organisationen være medlem af BL:
7. Valg af "pakke" for fremtidig udsendelse af materiale til regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde for Lejerbo Esbjerg.
8. Godkendelse af ca. kr. 4.500 til ejendomsvurderinger v/KLA (bilag vedlagt)
9. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelse fra administrationen.**Lars Due Juhre meddelte:**Restancer i huslejen i 2024

I hovedbestyrelsen følges der med i, hvordan det generelt får med huslejeindbetalingen, restancer og udsættelser.

I 2024 var tallene meget lig de foregående år. Hver måned opkræver vi 242 millioner kr. i husleje. Af dem komme ca. 20 % svarende til 50 millioner kr. via boligsikring og boligydelse.

Hver måned er der i gennemsnit 996 beboere, der ikke betaler deres husleje til tiden. Det har været nogenlunde samme niveau siden 2020.

De fleste beboere får heldigvis betalt, når de får en rykker, men i et antal sager ender det desværre med en udsættelse.

- I 2024 havde vi 115 udsættelser med og uden fogedens hjælp. I 2023 var tallet 117.

I 2022 og 2021 hvor inflationen var højst var antallet over 130 begge år

Ny reform af kontanthjælpen

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

FM – projektet

Arbejdet med implementering af Facility Management-system i alle Lejerbos godt 600 afdelinger i gang. I næste uge begynder undervisningen af ca. 50 driftsmedarbejdere i Region Nordsjælland. I alt skal 4 regioner være i drift inden sommerferien.

Flytning, boligtilbud og ledige boliger.

I 2024 har der været 11 % fraflytninger i familieboligerne. Har stort set været på samme niveau de seneste 5 år. For ungdomsboliger og ældreboliger er tallene naturligvis højere.

Der er til gengæld sendt flere boligtilbud ud end tidligere for at få udlejet boligerne. I 2024 har vi sendt ca. 155.000 tilbud ud. Derudover er der sendt tilbud ud via bo-i- nord og Århusbolig. Hertil skal det nævnes at 97 % af tilbuddene sendes ud pr. mail.

Der er stor forskel på, hvor mange tilbud vi skal sende ud, før en bolig er udlejet. Flest sendes ud i hovedstadsområdet og Nordsjælland. Det er også i disse regioner der står flest på ventelisten.

De fleste ledige boliger finder i regionerne Holstebro og Aalborg. Ud af 243 ledige boliger, der var ved årsskiftet, ligger de 195 i de to regioner. Så det kræver virkelig en indsats at få lejet tomme boliger ud i netop de regioner

DAB-Lejerbo

At Lejerbos regnskab 2024 blev godkendt på repræsentantskabsmødet. Regnskabet udviste et overskud på kr. 1,5 mill., hvilket vil sige at vi kan aflevere et sundt Lejerbo til det nye DAB-Lejerbo-fælleskab.

Afstemningen på repræsentantskabsmødet i maj betyder, at vi efter mere end 80 år nu går ind i fremtiden sammen med DAB, hvilket er sket her pr. 1. juni 2025.

Sammenlægningen betyder helt konkret, at administrationshonoraret for Lejerbos vedkommende forbliver uændret de kommende 2 år. Dermed bliver honoraret fra i år på 4788 kr. videreført i 2026 og 2027, hvilket selvfølgelig er yderst positivt for beboerne.

For boligorganisationerne og afdelingerne fortsætter samarbejdet fuldkommen som I kender det. I vil stadig tale med de samme medarbejdere i administrationen og møde de samme lokalt driftsansatte i afdelingerne. Boligorganisationen er fortsat selvstændig og beholder selvfølgelig sit navn og logo og så videre.

Dog er sket mange forandringer for de fleste af vores ansatte i administrationen. For medarbejdere i Valby betyder det en flytning i slutningen af juni – enten til andre lokaler på Gammel Køge Landevej eller til DAB's nuværende hovedkontor på Frederiksberg.

For alle ansatte i Lejerbo betyder det også at de inden for det kommende halve eller trekvarte år skal lære nye it-systemer at kende.

Det bestræbes at forandringer kommer til at påvirke driften og servicen mindst muligt.

EU-dom måske på trapperne

I den eneste udgave af beboerdemokraten fortalte vi, hvordan EU domstolen er i gang med at vurdere, om den danske parallelsamfundslov er diskriminerende eller ej

Det er Østre Landsret der har bedt EU-domstolen der skal vurdere, om det er forskelsbehandling, når etnicitet er et kriterium for at nedbringe antallet af almene boliger i udsatte boligområder.

Når 15 EU-dommere er blevet enige om en afgørelse, skal sagen behandles i danske domstole.

Det forlyder nu, at EU-domstolen kommer med deres afgørelse.

Vi følger naturligvis sagen meget tæt.

Farvel til beboerdemokraten.

Beslutningen om sammenlægning betyder farvel til noget velkendt og goddag til noget nyt.

Efter 17 år og knap 200 udgivelser skal vi udvikle et nyt fælles medie til beboerdemokratiet i DAB-Lejerbo. Det sker i samarbejde med den nye samlede bestyrelse.

Indtil da vil I få jeres information ad andre kanaler, via mail, møder osv.

Derfor hold gerne øje med hjemmesiden og andre sociale medier.

Ny lovændring: Kameraparkering kan ikke længere bruges til kontrolafgifter

Fra 1. juli 2025 gælder nye regler for, hvordan parkeringsselskaber må udstede kontrolafgifter på private parkeringsområder. En kontrolafgift skal fremover gives ved et fysisk dokument med oplysninger om afgiften, som enten placeres synligt på køretøjet eller overgives direkte til føreren på parkeringsområdet. Det bliver dermed ikke længere muligt at anvende kameraparkering/ANPR-systemer til at registrere overtrædelser og efterfølgende sende afgiften til køretøjets ejer

Hvis en eller flere boligafdelinger anvender kameraparkering, er der behov for dialog med administrationen og afdelingens parkeringsselskab, så parkeringsordningen kan tilpasses de nye regler

Nye regler for tv-overvågning og opholdsforbud

Fra 1. juli 2025 bliver det lettere for boligafdelinger at få politiets tilladelse til tv-overvågning, og politiet får et nyt redskab "tryghedsskabende opholdsforbud", som kan bruges overfor personer, der skaber utryghed i et område, også selvom der ikke er begået kriminalitet.

Tidligere kunne en boligafdeling kun få tilladelse til tv-overvågning, hvis den var vigtig for at bekæmpe kriminalitet. Fremover er forudsætningen, at overvågningen kan være med til at fremme trygheden i området, f.eks. i baggårde, tunneller, parkeringsområder m.v.

Samtidigt er der indført et nyt redskab, som politiet kan bruge direkte overfor personer, der skaber utryghed i et område, "*et tryghedsskabende opholdsforbud*". Dvs. personer med utryghedsskabende adfærd kan nu midlertidigt forbydes ophold også uden, at der er begået kriminalitet. De må stadig færdes til og fra bolig eller arbejde, men ikke opholde sig unødigt i området. Forbuddet kan gives for en periode på højst 30 dage, men kan forlænges med op til 30 dage ad gangen

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2025 - 30/4 2026) kr. 8.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Esbjerg.

Beslutning.

Bestyrelsen besluttede at den nye bestyrelse, som forhåbentlig kan vælges efter aftenens afdelingsmøde, og repræsentantskabsmøde, træffer beslutning for fordelingen af vederlaget.

Ad 2 Godkendelse af årsregnskab for organisationen og afdelingen og budget for afdelingen, revisionsprotokol og budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2026 - 30/4 2027

Desuden er årsregnskab for afdelingen for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025, budget for afdelingen for perioden 1/5 2026 - 30/4 2027 og tilstandsrapport for afdelingen udsendt inden mødet

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra organisationsbestyrelsen, da afdelingen er uden afdelingsbestyrelse.

Organisationsbestyrelsen tager stilling til regnskab og budget for afd. 1264-0, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital og dispositionsfond

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingens drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status

Vedr. fremhævede forhold i regnskaberne:

Lån fra Lejerbo

- Administrationsorganisationen Lejerbo har ved gældsbevilling stillet 1 mio. kr. til rådighed til dækning af ekstraordinære udgifter i forbindelse med organisationens stiftelse.
- Lånet er rente- og afdragsfrit, indtil organisationens økonomi giver mulighed for andet.
- Lånet er anført på kto. 719 og 812 i organisationsregnskabet.
- Af lånet på 1 mio. kr. blev der i 2023/2024 regnskabet ført 517 t.kr. i dispositions-fonden for at dække 2023/2024 udgifterne til tab ved lejeledighed og fraflytning, samt boligorganisationens dækning af overskridelsen af maksimumsbeløbet i byggeregnskabet. I årets regnskab er der anvendt 121 t.kr. til dækning af årets udgifter til tab ved lejeledighed. De resterende 362 t.kr. af lånet er hensat på kto. 827.
- Vi er blevet informeret om, at denne opdeling af lånet er foretaget for at sikre, at der fortsat kan opkræves bidrag fra afdelingen til dispositionsfonden samt for at afspejle, at lånet alene ydes til dækning af ekstraordinære udgifter i forbindelse med organisationens stiftelse.

Revisionen har på side 5 i årsberetningen fremhævet forhold i afdelingen.

Afdelingsbudget

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i den enkelte afdeling for den kommende periode:

Afd. Nr.	afd. Navn	boligtype	gældende leje	kommende leje	ændring pr. m2	ændring i %
1264-0	Tovværket	familiebolig	1.012,96	1.066,46	53,5	5,28

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdelingen, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

at budget for boligorganisationen samt afdelingens budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 1264-0, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

Ad 3 Nybyggeri/renovering.

Det blev oplyst at problemerne med vandindtrængen vedrørende vandindtrængen – er overdraget til byggeskadefonden.

Ad. 4 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.

Bestyrelsen har tidligere besluttet at søge fritagelse, for at dispositionsfonden skal dække lejetab og tab ved fraflytning dækkes af dispositionsfonden.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede igen at søge om fritagelse for at dispositionsfonden skal dække lejetab og tab ved fraflytning.

Ad 5 Udlejningssituationen.

Afd. 1264-0 Grådybet

En 1-værelses bolig ledig pr. 15. oktober og registreret som ledig på nettet.

En 3-værelses bolig ledig pr. 1. december og registreret som ledig på nettet.

En 2-værelses bolig, der ikke er sat til genudlejning pga. problemer med vandindtrængen.

Generelt er der en kort venteliste og især boligerne uden altan er svære at leje ud. Boligerne bliver næsten altid annonceret på nettet.

Det oplyses at der i Lejerbo Esbjerg er opnoteret 94 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 218 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf 41 søger 1 rum, 69 søger 2 rum, 61 søger 3 rum og 47 søger 4 rum boliger.

Vedrørende fraflytningsprocenten henvises til side 11 i årsberetningen. Der har været 31 fraflytninger i perioden 1.5.24-30.4.2025, og en fraflytningsprocent på 35,2%

På landsplan er fraflytningsprocenten på 11,2 for familieboliger.

Det oplyses samtidig at der mange gange er en større fraflytningsprocent i en afdeling de første par år.

Ad 6 Skal organisationen være medlem af BL.

Det oplyses, at BL Arbejde som interesse-, branche og arbejdsgiverorganisation for de almene boligorganisationer B er organisatorisk og geografisk opdelt i 11 kredse, som hvert andet år vælger et lokalt repræsentantskab. Kredsens formand og næstformand indgår i BL's bestyrelse, mens repræsentanterne indgår i BL's repræsentantskab.

Kredsens opgaver tager udgangspunkt i de vedtægtsbestemte formål for BL og er blandt andet realisering af BL's målsætnings- og handleprogrammer, varetagelse af den lokale interessevaretagelse samt at støtte samarbejdet med kommunerne.

Kredsene skal herudover sikre samarbejde, videndeling og erfaringsudveksling på tværs af medlemsorganisationerne om fælles udfordringer.

Arrangementerne i kredsene henvender sig både til valgte og ansatte i boligorganisationerne.

Der er således arrangementer rettet mod afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelser og repræsentantskabsmedlemmer samt direktører og andre ledende medarbejdere.

Flere af BL kredsene har bl.a. arbejdet med at opnå bedre vilkår for de almene boliger i forhold til de kommunale affaldsgebyr og affaldsløsninger.

Det er BL's repræsentantskab der tager stilling til BL's overordnede udvikling bl.a. ved fastsættelse af firårige målsætningsprogrammer og årlige handlingsplaner. Målsætningsprogrammet udmøntes i et-årige handlingsplaner, som konkret peger på prioriterede indsatser som, den almene sektor skal levere på i det indeværende år. Dette års målsætningsprogram har fokus på samfundsansvar.

BL's ydelseskatalog kan ses: https://bl.dk/media/15561/final-bl_ydelseskatalog_2021.pdf

Herudover giver et medlemskab i BL en mulighed for råd og vejledning i forhold til overenskomster og tvister på ejendomsfunktionærområdet. Da BL er medlem af Dansk erhverv.

BL kontingent for 2025 udgør ca. 180,- pr. lejemål svarende til kr. 16.000 for afd. 1264-0 vedkommende, og indgår i afdelingens budget 2026/27 som er på dagsordenen til dagen afdelingsmøde.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at organisationen skal være medlem af BL.

Ad 7 Valg af "pakke" for fremtidig udsendelse af materiale til regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde for Lejerbo Esbjerg.

Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.: '

- **Budgetmøde:**

Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- **Afdelingsmøde:**

Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- *Organisationsmøde (regnskabsmøde):*

Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.

- *Repræsentantskabsmøde:*

Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail. Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

Bestyrelsen har nu mulighed for at vælge, hvordan det fremover skal fremsendes, jf. nedenstående 3 pakker:

Pakke 1 (alt med posten):

Organisationsbudget i udkast sendes med post og udgives på hjemmesiden

Organisationsregnskab i udkast sendes med post og udgives på hjemmesiden

Materiale til organisationsmødet sendes med post og udgives på hjemmesiden

Materiale til repræsentantskabsmødet udgives på hjemmesiden og sendes med posten til medlemmerne.

Pakke 2 (alt digitalt)

Organisationsbudget i udkast sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Organisationsregnskab i udkast sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Materiale til organisationsmødet sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Materiale til repræsentantskabsmødet udgives på hjemmesiden og sendes på mail til medlemmerne.

Pakke 3 (delvis digitalt)

Organisationsbudget i udkast sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Organisationsregnskab i udkast sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Materiale til organisationsmødet sendes på mail og udgives på hjemmesiden og sendes med posten.

Materiale til repræsentantskabsmødet udgives på hjemmesiden og sendes på mail og med posten til medlemmerne.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede pakke 3.

Ad 8 Godkendelse af ca. kr. 4.500 til ejendomsvurderinger v/KLA (bilag vedlagt)

Lars D. Juhre orienterede, at det har været udsendt forud for mødet, til formanden til godkendelse, hvorfor det er en formel godkendelse, til indførelse i et referat.

Beslutning:

En enig bestyrelse godkendte, at der bruges ca. kr. 4.500,00 til formålet.

Ad 9 Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Referatet er godkendt og underskrevet elektronisk via Penneo af formand Gunnar Sørensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gunnar Bernhard Sørensen

Underskriver

Serienummer: 9dfca8e3-9ecf-44c5-885f-f05de7520374

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-10-23 13:53:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.